

ruimtelijke
denkers
wissing

**Kavelpaspoort
herontwikkeling
Jan Ligthartlocatie,
Gouda
(concept)**

Colofon

Niets uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Wissing B.V. en naamsvermelding. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Opdrachtgever:

Gemeente Gouda

Documentnaam:

0603-Gouda-Ligthartlocatie-kavelpaspoort

Wijzigingsdatum:

29 november 2021

Inleiding

De Jan Ligthartlocatie aan de Prins Hendrikstraat in Korte Akkeren, waar tot nu toe altijd een school was gevestigd, wordt herontwikkeld. Dit deel van de Korte Akkeren kent smalle straten, een hoge dichtheid, weinig ruimte voor groen en een hoge parkeerdruk. Het plan is dat binnen deze context woningen in een gestapeld programma worden toegevoegd. Daarnaast is hier de mogelijkheid voor realisatie van een multifunctionele ruimte die complementair is aan de bestaande wijkvoorzieningen en kan bijdragen aan een gezonde leefomgeving en een inclusieve wijk. Dit moet zorgvuldig gebeuren en er moet op een goede manier worden gereageerd op de bestaande omgeving.

Om dat te waarborgen is dit kavelpaspoort opgesteld. Het kavelpaspoort beschrijft de specifieke ruimtelijke, programmatische en kwalitatieve criteria, waaraan de herontwikkeling moet voldoen.

In het kavelpaspoort zijn essentiële kenmerken beschreven die als leidraad gelden voor de verdere ontwikkeling van plannen op deze deellocatie, de eisen. Daarnaast worden er ambities beschreven die inspiratie bieden voor de ontwikkeling. Referentiebeelden verbeelden de eisen en ambities.

Status van het kavelpaspoort

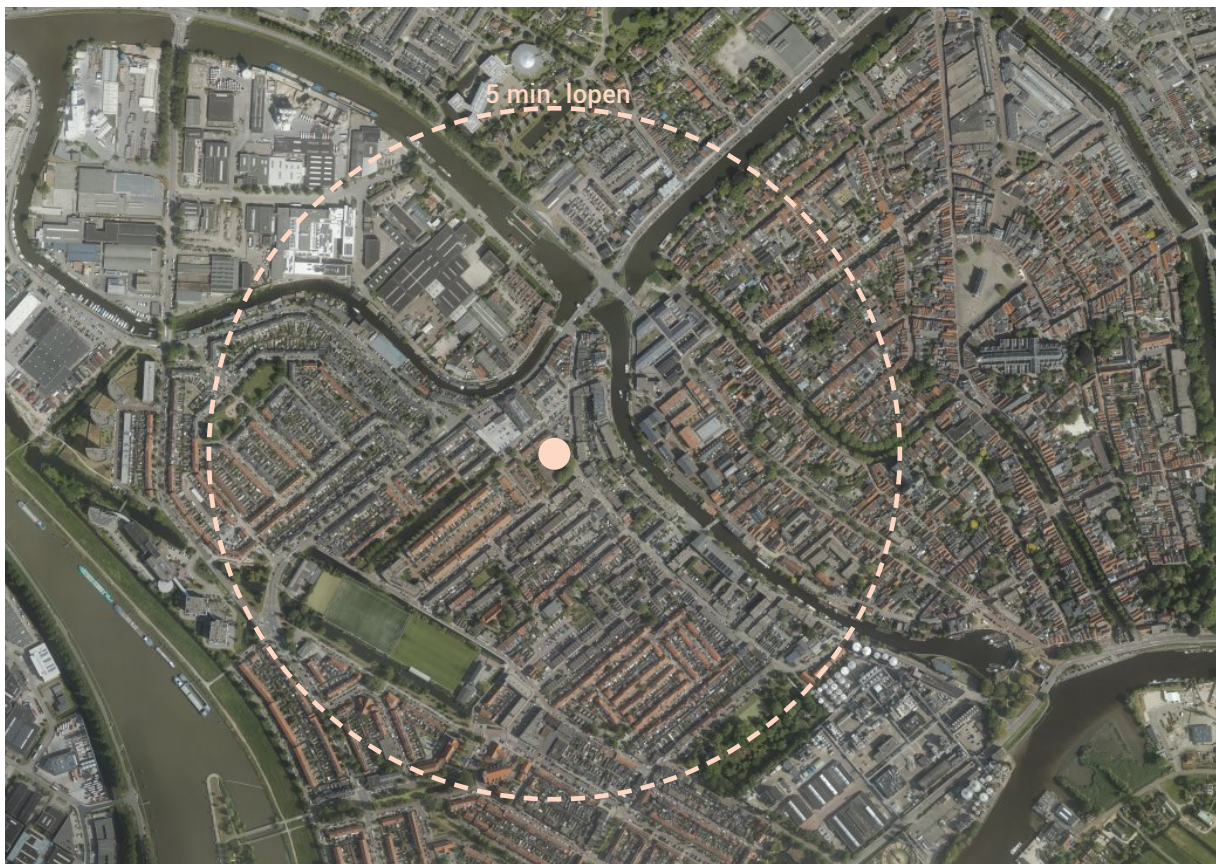
Dit kavelpaspoort is nog in concept en is zodanig nog onderwerp van gesprek met de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK), ontwikkelende partij Mozaiek Wonen, de omgeving en het college van B&W.

Disclaimer

Dit kavelpaspoort is met zorg samengesteld, toch is het niet uit te sluiten dat onvolledige informatie is opgenomen. Bij onvolledigheid of strijdigheid tussen de inhoud van het kavelpaspoort en het nog op te stellen bestemmingsplan en/ of beeldkwaliteitsplan, gaan het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan voor.

Soms is het mogelijk af te wijken van het kavelpaspoort. Afwijkingen zijn enkel mogelijk na schriftelijke accordering door de gemeente Gouda. Indien de afwijking betekent dat uw bouwplan afwijkt van het bestemmingsplan kan dit gevolgen hebben voor de leges (kosten) en voor de behandelingstijd van uw bouw aanvraag.

Naast de regels in dit kavelpaspoort gelden er ook nog andere regels. Zo gelden onder andere ook de regels voor vergunningvrij bouwen, het Bouwbesluit en het Burenrecht.



Achtergrond

De Ligthartlocatie ligt in de wijk Korte Akkeren, een vooroorlogse buurt net buiten de historische binnenstad van Gouda. De eerste bebouwing buiten de stadssingels ontstond langs de IJssel, Turfsingel en Gouwe. Deze bebouwing is gedeeltelijk nog herkenbaar aan de noordoost en noordwestkant van de Ligthartlocatie (Turfsingel-Prins Hendrikstraat en Wachtelstraat-Westerkade).

Toen Gouda zich ontwikkelde tot industriestad (vanaf tweede helft 19e eeuw) ontstond behoefte aan arbeiderswoningen en werd begonnen met de aanleg van de Korte Akkeren. Nieuw was dat (naar aanleiding van de Woningwet uit 1901) er planmatig en gestructureerd werd gebouwd. De woningen werden geordend in (half-)gesloten bouwblokken en een stratenplan, gedeeltelijk ook gebouwd door woningbouwverenigingen.

Het plangebied ligt duidelijk in het meer planmatige deel. De gesloopte woningen aan de Prins Hendrikstraat, het schoolgebouw en de woningen aan de Westerkade vormen gezamenlijk ook zo'n (half-)gesloten bouwblok. Door sloop van de woningen en nu ook van de school ontstaat een situatie waarin het bouwblok opnieuw gevormd moet gaan worden. Het oriënteert zich voornamelijk op de Westerkade, de Prins Hendrikstraat en de Snoystraat, maar dient ook te reageren op de achterkantsituatie van de bestaande woningen aan de Westerkade. Tegelijkertijd is de uitdaging om in deze dichtbebouwde wijk met veel verharding 'lucht' en groen toe te voegen.

Verder dient binnen het plangebied rekening gehouden te worden met de volwassen bomen (met name die op het schoolplein) en met het transformator-gebouw (trafo) en het kabels- en leidingentracé en natuurlijk voldoet aan gemeentebrede eisen ten aanzien van groen- en parkeernormen.



 Plangebied

 Trafo

 Kabels- en leidingentracé

 Bouwblokken

 Contour schoolgebouw Ligthart

 Bestaande boom

 Achterkanten

Ruimtelijke opzet

De opgave ligt dus in het opnieuw zorgvuldig afronden van het bouwblok en tegelijkertijd op een goede manier reageren op de bestaande omgeving. Na het uitvoeren van een modellenstudie met uiteenlopende varianten, is gekozen voor een opzet met een klein gebouw op de 'spidi-locatie' (de kop van het bouwblok op de hoek Westerkade-Prins Hendrikstraat) en een groter L-vormig gebouw op de locatie van het schoolgebouw. Hierdoor ontstaat een situatie die:

- het (half-)gesloten bouwblok netjes afrond;
- aansluit bij de stedenbouwkundige korrelgrootte van de omgeving, waardoor er 'lucht' blijft tussen de gebouwen en het gebied doorwaadbaar is en een open opzet heeft;
- bestaande bomen bijna allemaal behouden;

- parkeren grotendeels uit het zicht oplost aan de binnenkant van het bouwblok en aan de Eerste Schoolstraat;
- ruimte (of 'lucht') houdt in het smalle profiel van de Prins Hendrikstraat;
- de bestaande trafo (en kabels- en leidingentracé) inpast, en;
- zich zorgvuldig verhoudt tot de achtertuinen van de woningen aan de Westerkade.



	Plangebied		Gebouwen binnen bouwblok
	Trafo		Zone parkeren
	Kabels- en leidingentracé		Bestaande boom

Programma

- Gestapeld woonprogramma in twee gebouwen;
- Circa 24 woningen, voornamelijk driekamer appartementen. In het geval er geen multifunctionele ruimte komt, neemt dit aantal met vier toe tot circa 28 stuks
- Voornamelijk 3-kamer appartementen met ca. 72m² GBO, aangevuld met 2-kamer appartementen met ca. 60m² GBO;
- Mogelijkheid voor een multifunctionele ruimte op de begane grond, complementair aan bestaande wijkvoorzieningen;

Stedenbouwkundige criteria

Situering en rooilijnen

- Ruimte voor twee gebouwen binnen aangegeven bouwvlakken (zie kaveltkening);

Oriëntatie

- Alle woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte aan de buitenzijde van het bouwblok (zie kaveltkening). Hier bevinden zich ook de balkons/loggias;
- Eventuele galerij aan achterzijde, richting parkeerhof.



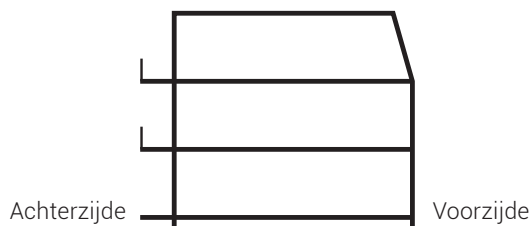
	Plangebied		Oriëntatie en balkons
	Trafo		Maatvoering
	Kabels- en leidingentracé		Zone parkeren
	Gebouwen		Bestaande boom

Bouwhoogte

- Maximaal 3 bouwlagen met aan de openbare zijden een schuin dakvlak op de 3^e bouwlaag, daarbij is de achterzijde (met galerij) platgedekt;
- Bij stedenbouwkundige accent is 3 bouwlagen plus kap mogelijk (zie kaveltekening);
- Exacte bouwhoogten conform (nieuw op te stellen) bestemmingsplan.

Kapvorm en richting

- Het betreft een binnenstedelijke locatie in een dichtbebouwde wijk. Vandaar dat het gebouw ook in kapvorm en -richting moet passen binnen de schaal en uitstraling van de omgeving. Daarbij is wel rekening gehouden met een kapvorm waarin nog op een efficiënte manier woningen kunnen worden ingepast;
- Samengestelde schildkap aan openbare zijde;
- Aan zijde galerij is geen kap noodzakelijk;
- Bij accent mogelijk platgedekt.



Uitstraling

Vooralsnog is er voor de Ligthartlocatie geen beeldkwaliteitsplan opgesteld. Om toch richting te geven aan de uitstraling van de gebouwen en de buitenruimte, is ervoor gekozen om in het kavelpaspoort met een aantal inspiratiebeelden beknopt stil te staan bij de beeldkwaliteit.

De beeldkwaliteit dient nog besproken te worden met de Adviescommissie OmgevingsKwaliteit (AOK) en de uitvoerend architect. De tekstuele beschrijvingen en de referentiebeelden hebben nog een voorlopige, conceptuele status.

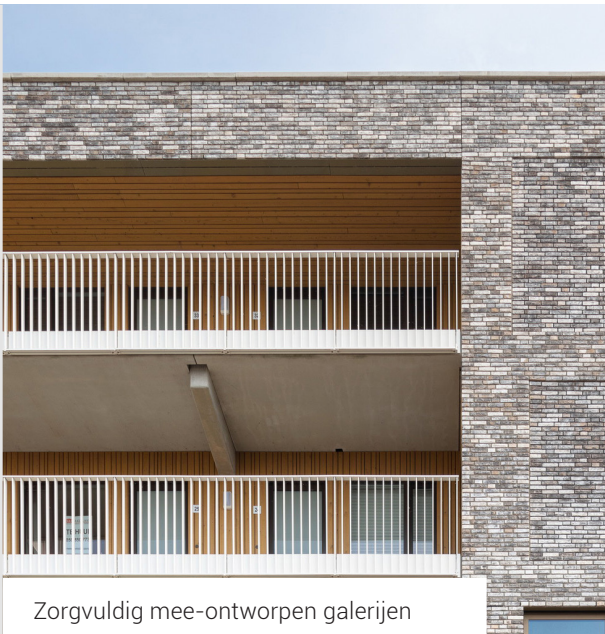
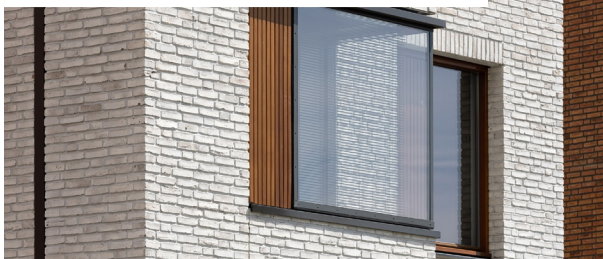
Gebouwen

De gebouwen dienen in maat en schaal aan te sluiten bij de omgeving, maar mogen wel eigentijds worden vormgegeven. Dit betekent in basis dat een gebouw als één zelfstandig geheel wordt vormgegeven en niet is opgedeeld in individuele panden. De panden hebben een eigen of onderling afgestemde architectuur.

Overhoekse balkons als hoekoplossing



Strakke, verfijnde detaillering



Zorgvuldig mee-ontworpen galerijen

Spel van dakkapellen en loggia's bij appartementen in de kapverdieping

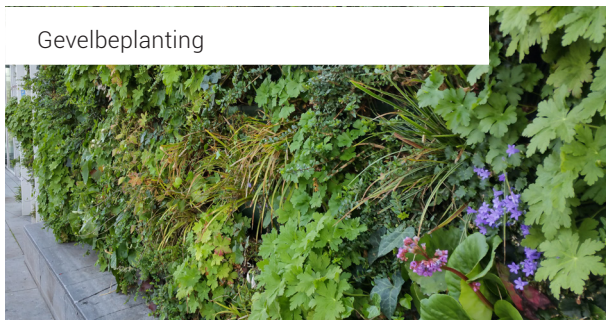


Buitenruimte

De openbare ruimte valt naar verwachting terug aan de gemeente en moet in ieder geval voldoen aan de LIOR (Leidraad Inrichting Openbare Ruimte). Uitgangspunt is herinrichting van de Eerste Schoolstraat. Onderzocht kan worden of daarbij het parkeren mogelijk is op waterdoorlatende verharding of halfverharding.

Ook is uitgangspunt om de buitenruimte zo groen mogelijk in te richten met een rustige, vrij informele, groene opzet waarin de bestaande bomen de hoofdrol spelen. Gedacht kan worden aan een invulling met gras, bloeiende grassen/kruiden, bloeiende heesters en vaste planten. Ook kan gedacht worden aan (gedeeltelijk) begroeide gevels. Er is aandacht voor materialen en meubilair dat robuust is en mooi verouderd.

Gevelbeplanting



Begroeide hekwerken als erfscheiding achterzijde woningen Westerkade



Bloeiende grassen/kruiden en heesters



Een ontspannen, lommerrijke plek onder grote bomen



Mobiliteitscriteria

- Parkeerdruk in de buurt is hoog;
- Bestaande **tijdelijke** parkeerplaatsen in hoek Westerkade/Prins Hendrikstraat komen te vervallen;
- Alle overige bestaande parkeerplaatsen worden behouden of gecompenseerd;
- Er wordt, conform gemeentelijk beleid, uitgegaan van de parkeernormen in de tabel hieronder;
- Voor de multifunctionele ruimte worden de geldende norm gebruikt, zowel voor auto- als fietsparkeeren.



Parkeernormen wonen per zone

Omschrijving	Zone A			Zone B1			Zone B2			Zone C1			Zone C2		
	norm 2010 (+ bezoekers)	norm 2020	bezoekers	norm 2010 (+ bezoekers)	norm 2020	bezoekers	norm 2010 (+ bezoekers)	norm 2020	bezoekers	norm 2010 (+ bezoekers)	norm 2020	bezoekers	norm 2010 (+ bezoekers)	norm 2020	bezoekers
Wonen															
Woning groot >110m ²	1,1 (+0,3)	1,2	0,2	1,1 (+0,3)	1,1	0,3	1,1 (+0,3)	1,0	0,2	1,7 (+0,3)	1,7	0,3	1,7 (+0,3)	1,4	0,25
Woning midden 85-110m ²	1,0 (+0,3)	1,0	0,2	1,0 (+0,3)	1,0	0,3	1,0 (+0,3)	0,8	0,2	1,5 (+0,3)	1,5	0,3	1,5 (+0,3)	1,2	0,25
Woning klein 55-85m ²	1,0 (+0,3)	1,0	0,2	1,0 (+0,3)	1,0	0,3	1,0 (+0,3)	0,8	0,2	1,3 (+0,3)	1,3	0,3	1,3 (+0,3)	1,0	0,25
Woning zeer klein <55m ²	1,0 (+0,3)	0,8	0,2	1,0 (+0,3)	1,0	0,3	1,0 (+0,3)	0,6	0,2	1,3 (+0,3)	1,3	0,3	1,3 (+0,3)	0,8	0,25
afslag gereguleerd		0,4						0,4						0,4	
afslag sociaal		0,2						0,2						0,2	

Groen

De Jan Ligthartschool staat in de Korte Akkeren, een wijk met weinig groen. Wel zijn er de volwassen, bestaande bomen op het voormalige schoolplein, maar ook deze staan veelal in de verharding.

Voor planontwikkelingen boven de €100.000 is in de gemeente Gouda de Structuurvisie Groen van kracht. Hiervoor zijn 5 beleidsregels opgesteld:

1. De oppervlakte bestaand openbaar groen en water, en het aantal bestaande bomen worden ten minste behouden.
2. Bij planontwikkelingen* dient een oppervlakte ter grootte van ten minste 15% van het totale projectgebied openbaar groen te worden.
3. Derde beleidsregel: Als het niet haalbaar blijkt om binnen het projectgebied de vereiste 15% openbaar groen te ontwikkelen, dan is het mogelijk:
 - o binnen het projectgebied compenserende maatregelen te treffen tot maximaal 50% van de opgave voor openbaar groen;
 - o de opgave voor openbaar groen te realiseren op andere locaties in dezelfde wijk als waarin het projectgebied ligt. Het te realiseren openbaar groen buiten het projectgebied dient binnen een jaar na oplevering van het projectgebied te zijn aangelegd. Zijn er compenserende maatregelen mogelijk tot maximaal 50% van de opgave voor openbaar groen.
4. Voor iedere niet gerealiseerde of gecompenseerde vierkante meter openbaar groen is een compensatiebijdrage aan de gemeente verschuldigd van € 250 per m² (prijsspeil 2019). Het bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de Grond-, weg- en waterbouwindex uit het Meerjarenperspectief Grondexploitaties.
5. Het college heeft de bevoegdheid te besluiten tot ontheffing of afwijking van de beleidsregels 2, 3 en 4, indien toepassing leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Bij herontwikkeling of transformatie zal voldaan moeten worden aan de groennorm van 15% openbaar groen in het plangebied. Daarnaast dienen bestaande bomen, waar mogelijk, behouden te blijven. Voor de proefverkaveling komt dit neer op de volgende berekening.

De exacte grenzen van het plangebied zijn wat lastig te definiëren, omdat meerdere kadastrale percelen geheel of gedeeltelijk zijn betrokken.

Voor deze voorbeeldberekening zijn als grenzen aangehouden:

1. De kadastrale grens aan de voorzijde van de woningen aan de Eerste Schoolstraat;
 2. De kadastrale grens aan de achterzijde van de woningen aan de Westerkade;
 3. Het tijdelijke parkeerterrein op de kop aan de Westerkade / Prins Hendrikstraat (gebied binnen de hagen);
 4. De stoeprand aan de Prins Hendrikstraat;
 5. De kadastrale grenzen langs de Snoystraat.
- Dit plangebied heeft een oppervlakte van 3581,36 m². De groennorm van 15% bedraagt over dit plangebied dus $3581,36 \text{ m}^2 \times 15\% = 537,2 \text{ m}^2$.

Conclusie: Bij herontwikkeling of transformatie zal voldaan moeten worden aan de groennorm van 15% openbaar groen in het plangebied. Ook zijn er verschillende mogelijkheden voor compensatie, zoals bijvoorbeeld groene daken of gevels.

Water

- Het plangebied is momenteel grotendeels verhard. Bij herontwikkeling komt minimaal 15% groen (=onverhard) oppervlak, de verharding van het terrein neemt af en daarom is het waarschijnlijk niet nodig om watercompensatie te realiseren. Hiervoor wordt afstemming gezocht met Hoogheemraadschap van Rijnland.

Compensatie mogelijkheden

Water*	Daktuin / groendak particulier beheer	Begroeide gevel particulier beheer	Waterdoorlatende verharding	Andere compenserende maatregel geschikt volgens het college
1/3 van x m ²	1/3 van x m ²	1/10 van x m ²	1/10 van x m ²	1/10 van x m ²

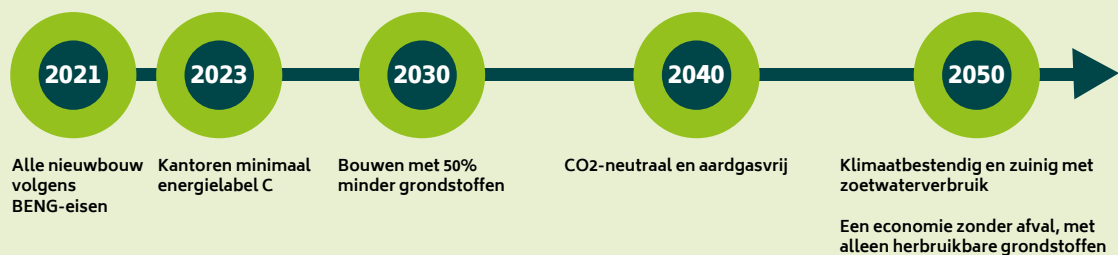
Duurzaamheid

Naast de eerder genoemde groennorm (minimaal 15% van het plangebied in te richten als openbaar groen), heeft de gemeente Gouda een focus op duurzaamheid en klimaatadaptatie. Gouda is actief aan de slag met het

thema duurzaamheid. Daarom zijn ook de Handreiking Duurzaamheid bij Bouwplannen en het Programma van Eisen Klimaatbestendig Bouwen opgesteld. Duurzaam bouwen verhoogt het comfort en draagt bij aan een betere leefomgeving.

Handreiking duurzaamheid bij bouwplannen

Mijlpalen duurzaam (ver)bouwen Gouda



Ik heb een eerste idee

Oriënteer je eerst op de mogelijkheden.

Lees de [procedures](#), het [bestemmingsplan](#) en verdiep je in de [regels](#) en praktijkvoorbeelden op het gebied van energie, [klimaat](#), [groen](#), [grondstofgebruik](#) en mobiliteit.

De [Rijksdienst voor Ondernemend Nederland](#) ondersteunt **ontwikkelaars en (bouw)ondernemers** bij verduurzamen.

Voor het verduurzamen van een **monument** zijn er [extra aandachtspunten](#).

Voor informatie over verduurzamen van je **eigen woning** kun je terecht op het [Duurzaam Bouwloket](#).

Als je na het lezen van genoemde informatie nog vragen hebt, dan kun je advies vragen bij de ODMH. Neem voor meer informatie contact op via maakgoudaduurzaam@gouda.nl.

Ik heb een concreet bouwplan

Je [bouwplan](#) moet voldoen aan de wettelijke en gemeentelijke eisen, zoals vastgelegd in onder meer het [bestemmingsplan](#) en [Bouwbesluit](#). Alleen vermelden dat het pand duurzaam verwarmd wordt, is onvoldoende. Je moet aantonen hoe het ontwerp voldoet aan de eisen.

Tip: neem onder andere de volgende onderdelen op in de onderbouwing:

- **Positionering:** de meest optimale positie van het gebouw en de voorzieningen voor duurzame opwek van energie en warmte in relatie tot de schaduwwerking van omliggende gebouwen, beplanting, leidingen en schoorstenen.
- **GPR-gebouw:** hoe de energieprestatie van het gebouw en de verschillende onderdelen voor energie ten minste 8 is (en bij voorkeur 10) en voor de andere thema's gemiddeld ten minste 7,5.
- **Energiebalans:** hoe voldoende eigen duurzame energie wordt opgewekt en aan de energie-eisen wordt voldaan.
- **Warmte- en koudevraag:** de afweging van vormen van duurzame opwek van warmte/koude. Denk onder meer ook aan passieve zonnewerking, groen dak en groene gevels.
- **Klimaatadaptatie en groen:** de maatregelen om met hittestress en extreme regenval om te gaan en de gevraagde 15% openbaar groen te realiseren of te compenseren.
- **Grondstofgebruik:** op welke manier minder, en meer duurzame grondstoffen en materialen worden (her)gebruikt. Denk ook aan flexibel en demontabel bouwen.

Heb je nog vragen na het lezen van genoemde informatie en de informatie van de RVO? Misschien kan de duurzaamheidsambassadeur helpen. Neem voor meer informatie contact op via maakgoudaduurzaam@gouda.nl.



Voor je bouwplan geldt:

- Nieuwbouw is aardgasvrij en in principe energieneutraal. Dit geldt ook voor transformaties naar wonen.
- Bij verkoop of oplevering heeft de woning of het gebouw een geldig energielabel. Ook bij transformaties naar wonen.
- De verbouw of renovatie verbetert de energieprestaties van het pand.
- Bij de bouw van grondgebonden woningen is een tuin verplicht
- Bij planontwikkelingen (bouwsom > € 1 ton) wordt 15% van het projectgebied openbaar groen



Maak Gouda Duurzaam.nl

